

**Commune de Ell**  
15, rue Principale  
L-8530 Ell

Référence : 15867 / 116C  
Le présent document fait l'objet de l'avis  
du Ministre de l'Intérieur et de  
l'Aménagement du Territoire,  
émis le : 24.06.09

*Al.*

PROJET WERSANDT A ELL

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
Réidenerstrooss  
Section: E d'ELL  
(PROJET)

Suivant la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

JEAN WERSANDT  
13, Réidenerstrooss L-8530 Ell



PARTIE ECRITE  
4 Mai 2009

## TABLE DES MATIERES

ART. 1	DEFINITION	3
ART. 2	OBJET	3
ART. 3	CONTENU	3
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
4.1.	Délimitation et contenance des lots et des parcelles	3
4.1.1.	Parcelles initiales	3
4.1.2.	Parcelles projetées	3
4.2.	Mode et degré détaillé d'utilisation du sol	4
4.2.1.	Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG	4
4.2.2.	Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	4
4.2.3.	Prescriptions dimensionnelles	5
4.3.	Autres prescriptions	7
4.3.1	Espaces verts	7
4.3.2	Topographie/ Travaux de terrassement	7
4.4.	Eléments de sauvegarde	7
4.4.1	Eléments bâtis ou naturels à sauvegarde	7
4.4.2	Critères de construction Esthétique	7
ART. 5	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	8
5.1	Fonds destinés à être cédés à la Commune	8
5.2	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	8
5.2.1	Infrastructures à créer	8
5.2.2	Frais d'infrastructures	9

## ABREVIATIONS

CMU	Coefficient maximum d'utilisation au sol
COS	Coefficient d'occupation au sol
CUS	Coefficient d'utilisation au sol
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
RB	Règlement communal sur les bâtisses

## Art.1 DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du Règlement.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

## Art.2 OBJET

Le présent PAP a pour objet le lotissement de terrains situés sur la Réidenerstrooss, section E d'ELL.

Le projet comprend l'aménagement des parcelles privées d'une contenance totale **38.55 ares** sont aménageables dans la limite du PAG. L'ensemble du DOMAINE PUBLIC et du DOMAINE PRIVE représente une surface totale **38.55 ares**.

L'aménagement du DOMAINE prive prévoit la construction d'un ensemble, de 3 unités d'habitations en bandes, 2 immeubles construits en ordre non contigu, en deux phases. Le lot 4 situé dans la PHASE I comprend 8 unités d'habitation. Quant au lot 5 situé en PHASE II comprend la construction d'une résidence comprenant 10 unités d'habitations. (voir plans n°200822-C-4/5, et le n°200822-C-5/5).

Le lot 6, 7 et 9 seont quant à eux d'utilité publique (voir PAP n°200822-E-1/5 et n° 20082-E-2/5), comprenant les PHASE I, II et le DOMAINE PUBLIC.

La deuxième phase sera réalisée dans 5 ans au plutôt.

## Art. 3 CONTENU

Le présent PAP est scindé en deux parties:

- PARTIE ECRITE
- PARTIE GRAPHIQUE.

Les annexes requises en vertu de l'application du Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 sont jointes à la partie graphique.

## Art. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

### 4.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles

#### 4.1.1. Parcelles initiales

Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune de ELL section E de ELL, sous les n°143/5001, n°143/5002, n°143/5003 propriété de M.WERSANDT pour une surface totale brute de 38.55 ares. Seul 38.55 ares sont aménageables, comprise dans la limite du PAG étant situés en Secteur d'HABITATION „DUERFKAER“.

#### 4.1.2. Parcelles projetées

Les parcelles projetées sont au nombre de 8. Voir tableau de synthèse, paragraphe 4.2.2., *Prescriptions d'utilisation du sol*.

#### 4.1. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

Voir paragraphe 4.2.2, Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP synthèses

##### 4.2.1. Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG

Les parcelles projetées sont inscrites dans la zone d'habitation, secteur „Duerfkaer“, secteur d'aménagement particulier. PAG en vigueur actuellement (version FSA/LU-A-001419/3 septembre 1999). **Les parcelles concernées pour ce PAP ont fait l'objet d'une modification ponctuelle du PAG. (cf. annexe G: Modification ponctuelle du plan d'aménagement général 1052-ETP-16-01-00-05 A.)**

Le secteur „Duerfkaer“ comprend les parties du territoire communal réservées aux bâtiments d'habitations en général groupés, ainsi qu'aux bâtiments d'exploitations agricoles et autres constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations. L'ordre continu prévaut.

Il résulte des prescriptions dimensionnelles du présent PAG que le coefficient d'occupation au sol (COS) est de 0.45 pour les habitations isolées et groupées.

Les parcelles projetées sont inscrites dans une zone résidentielle, secteur d'aménagement particulier.

##### 4.2.2. Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP Synthèse

Lot n°	Surface Terrain à bâtir nette (A) Ares	COS	CMU	Commentaires
1	3.68	0.45	1.35	Maison en bande
2	2.20	0.45	1.35	Maison en bande
3	2.87	0.45	1.35	Maison en bande
4	12.36	0.45	1.35	Immeuble
5	12.20	0.45	1.35	Immeuble
6	* (1.10)	-	-	Bassin de rétention
7	* (0.37)	-	-	Bassin de rétention
8	3.75	-	-	Bâtiment existant
9	* (0.02)			Arrêt de bus
<b>TOTAL</b>	<b>37.02</b>			

\* les lots 6, 7 et 9 d'une contenance de 1.49 ares sont d'UTILITE PUBLIQUE et seront cédés à la commune, ces surfaces sont non additionnées aux surfaces des terrains à bâtir.

#### Détails

Lot n°	Surface Terrain à bâtir/constructible nette	Surface constructible maximale selon P.A.P.	Emprise au sol minimum svl PAG	Emprise au sol maximal * en fonction du COS et du CMU	Surface construite brute maximale en fonction du CMU
	(A)				(A x CMU)
	ares	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1	3.68	136.57	80.00	165.60	496.80
2	2.20	103.79	80.00	99.00	297.00
3	2.87	99.68	80.00	129.15	387.45
4	12.36	470.94	-	556.20	1668.60
5	12.20	388.79	-	549.00	1647.00
6	*(1.10)	-	-	-	-
7	*(0.37)	-	-	-	-
8	3.75	-	-	-	-
9	0.02				
<b>TOTAL</b>	<b>37.06</b>				

\* les lots 6, 7 et 9 d'une contenance de 1.49 ares sont d'UTILITE PUBLIQUE et seront cédés à la commune, ces surfaces sont non additionnées aux surfaces des terrains à bâtir.

\* Il y a lieu de considérer la valeur la plus petite entre la surface constructible et l'emprise au sol maximale.

**L'emprise au sol maximale est limitée par les prescriptions dimensionnelles relatives aux zones „DUEFKAER“.**

La différence entre la surface totale brute de l'ensemble du PAP soit **38.55 ares** et la surface des terrains à bâtir nette 37.06 ares est de **1.49 ares**, ce qui représente une moyenne de **3.86 %**. Ces terrains sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier et seront cédés gratuitement à la commune.

**Il est précisé que les surfaces définitives des terrains à bâtir ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminés par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructures.**

#### 4.2.3. Prescriptions dimensionnelles

Ce projet respecte le règlement sur les bâtisses de la commune de ELL, **dans le silence du présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions relatives à la zone d'habitation „Duerfkaer“ du règlement communal des bâtisses sont d'applications.**

Dans le tableau ci-joint les prescriptions pour le présent PAP sont les suivantes en comparaison avec les prescriptions valables pour les zones d'habitation „Duerfkaer“ du PAG en vigueur. **suivant Art.15 Tableau récapitulatif dimensionnelles concernant la zone d'habitation „Duerfkaer“.**

		Prescriptions PAG Zone d'habitation „Duerkaer“	Prescriptions PAP
<u>Destination du secteur</u>	Art. 4.3.1.	Habitations en général groupées, les bâtiments d'exploitations agricoles et autres constructions servant à abriter les activités complément naturel des habitations.	
Bande de construction	Art. 4.3.2.	18 m	Idem PAG
Marges de recul: - avant - côté (latéral) - arrière postérieur	Art. 4.3.2.	- alignement de façade (à défaut 3m) - min. 3 m - H.c. x 1.5 min.	Idem PAG
Profondeur maximale - Habitation - Magasins au R-d-C	Art. 4.3.3.	- 14 m - 20 m	Idem PAG
Hauteur de corniche (hc)	Art. 4.3.4.	5.5 m < hc < 6.5 m	Idem PAG
Niveaux pleins	Art. 4.3.5.	max. 1+2	Idem PAG
Toitures - Habitation - Bâtiment annexe	Art.4.3.8.	35° < pente < 42° 15° < pente < 42°	Idem PAG
<u>Surface bâtie minimale</u> - Maison isolée - Maisons groupées Surface parcelle minimale S.bâtie/ S. totale (%)	Art. 4.3.10.	90 m <sup>2</sup> 80 m <sup>2</sup> / <45%	Idem PAG



---

## 4.3. Autres prescriptions

### 4.3.1. Espaces verts

Les arbres présent sur le site devront être conservé.

Une bande large de 2m, parallèle à la limite latérale de la parcelle sera réalisée.(cf. plan n°200822-E-1/5, créant ainsi une zone de transition et d'intégration paysagère. Une végétation d'arbres et d'arbustes indigène est à prévoir. Les plantations projetées seront constituées entre autres de noisetiers (*corylus avellana*), d'égantiers (*rosa canina*), de viornes (*viburnum opulus*, *lantana*), de chèvrefeuilles (*lonicera xylosteum*), d'érables champêtres (*acer campestre*), etc... Les plantations seront réalisées par le promoteur parallèlement aux travaux repris à l'Art. 4.3.2. Topographie/ Travaux de terrassement et ce dans le but d'assurer une bonne intégration et homogénéité de l'intervention dans la paysage. L'entretien des plantations sera réalisé par les futurs propriétaires des terrains.

Sur cette bande, la configuration topographique du terrain naturel sera conservée et toutes constructions à l'exception d'une clôture, y est interdite. L'aménagement de cette zone ne pourra, en aucun cas, déroger aux prescriptions du code civil en matière de hauteur des plantations et des distances vis-à-vis des parcelles attenantes.

Dans le lotissement deux bassins de rétention seront aménagés sur le LOT 6 et 7. L'accès à ces infrastructures se fera via une servitude communale créée à cet effet.

### 4.3.2. Topographie/ Travaux de terrassement

Le modelage du terrain est réalisé par le promoteur pour l'ensemble des fonds privés et publics, ceci afin d'assurer une bonne intégration de l'intervention dans le paysage et de permettre une utilisation cohérente des aménagements et infrastructures.

Les coupes (plan n°200822-E-3/5) montrent l'intégration des constructions et infrastructures dans le site. Elles sont à respecter lors des travaux de terrassement.

## 4.4. Eléments de sauvegarde

### 4.4.1. Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder

Sur le lotissement, un entrepôt est construit pour l'instant, celui-ci sera démoli lors de la 2<sup>ème</sup> phase. A l'arrière de cette entrepôt, un garage y est édifié celui-ci sera conservé lors de la réalisation du projet. (Voire Plan 200822-E-1/5)

### 4.4.2. Critères de construction Esthétique

D'une manière générale, les constructions présenteront un caractère architectural de type contemporain.

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

### Emploi et couleur des matériaux

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins. Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter. Le choix des matériaux et des teintes devront être mentionné sur la demande d'autorisation de bâtir. Les autorités communales pourront exiger des échantillons.

### Autres conditions:

#### **CONSTRUCTION EN BANDE**

Les pentes de toiture des maisons seront identiques. Le niveau de la corniche côté rue ne pourra différer de 0,50 m au maximum entre les maisons en bande.

## ART 6 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

### 5.1 Fonds destinées à être cédées à la Commune

Après la création des constructions publiques ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

Les constructions publiques ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier comprennent l'aménagement de 2 bassins de rétention, un dans la PHASE I et un dans la phase II. L'abris de bus existant sera conservé, la partie construite sur le domaine privé sera cédée à la commune.

Tous ces aménagements feront l'objet de plans ultérieurs.

La superficie des constructions ou aménagements publics, pour l'ensemble du PAP telle que définie sur le projet d'aménagement particulier représente une surface de **1.49 ares**, ce qui représente **3.86%** de la surface du projet.

<i>Surface (ares)</i>	<i>PHASE I</i>	<i>PHASE II</i>
Basin de rétention	1.10	0.37
Abris de bus	0.02	
<b>Total</b>	<b>1.49</b>	

Le projet d'aménagement prévoit de céder au domaine public les pourcentages suivants de la surface totale brute soit pour la PHASE I et la PHASE II: 3.86%

**Il est précisé que les surfaces définitives des terrains à bâtir, ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminés par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructure.**

### 5.2 Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique Néant

#### 5.2.1 Infrastructures à créer

Etant donné que les diverses parcelles trouveront leur acquéreur sur une période étalée, la commune et le promoteur s'accorderont sur un plan de réalisation des infrastructures publiques. En tout état de cause, la première autorisation de bâtir ne sera délivrée que si les infrastructures publiques sont terminées et réceptionnées. Des travaux de finitions, tels que par exemple la pose du tapis bitumineux ou l'installation de l'éclairage public, pourront être réalisés après la délivrance du permis de bâtir pour autant que le promoteur ait fourni à la commune une caution bancaire garantissant la bonne fin des travaux. Le montant de la caution bancaire ne pourra pas être inférieur à la valeur des travaux non réalisés au moment de la délivrance du permis.

Les infrastructures à créer sont les suivantes:

Extension du réseaux d'adduction et d'évacuations des eaux;  
Extension du réseau électrique, suivant prescriptions et étude de la CEGEDEL  
Extension du réseau téléphonique (P&T);  
Extension du réseau télédistribution, de l'antenne collective, Eltrona  
**(Voir plans n° 200822-E-1/5, 200822-E-3/5)**



Les réseaux d'infrastructures seront réalisés en concertation avec et conformément aux prescriptions des différentes administrations et de leur service technique. Les infrastructures pourront le cas échéant être modifiées en conséquence.


### 5.2.2. Frais d'infrastructures

Le terrain à bâtir sera raccordé aux infrastructures publiques existantes suivantes:

- canalisation d'évacuations des eaux usées;
- réseau d'adduction d'eau;
- réseau électrique (Cegedel);
- réseau téléphonique (P&T);
- réseau antenne collective; (Eltrona)
- 

Ces travaux seront réalisés suivant les instructions des services techniques concernés.  
Les frais des infrastructures décrites ci-devant sont intégralement à charge du lotisseur.

Etabli à Redange/Attert, le 5 mai 2009

  
Disteldorff Marc ARCHITECTE